

米脂县人民法院综合物业服务合同

根据《中华人民共和国政府采购法》陕西省米脂县人民法院物业管理服务采购项目（采购项目编号：MCZ2025036）服务期一年进行竞争性谈判，经评标委员会评审，确认米脂县恒实物业管理有限公司为该项目采购的成交供应商，中标金额大写：人民币肆拾柒万玖仟捌佰元整（479800.00 元）。

陕西省米脂县人民法院（以下简称甲方）与评审委员会评审、公示，确认米脂县恒实物业管理有限公司为成交单位（以下简称乙方）结合本项目招标文件制定服务期为一年。米脂县政府采购中心作为合同签订方，根据《中华人民共和国合同法》、地方有关物业管理法律、法规和政策，甲、乙双方经友好协商，本着平等、自愿、协商一致的原则，就乙方为甲方提供物业管理服务外包签订本合同。

一、甲方责任、权利、义务

1. 对本单位内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
2. 免费为乙方提供管理用房，免费向乙方提供工作所需的水、电、物料、工具等及物料、工具存放点，临时小休的场地。
3. 因更换、维修等需经甲方同意，修复、更换后所产生的一切费用由甲方承担。物业管理服务所需用品及工具由甲方提供。乙方不得擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

4. 对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为,甲方有权采取措施制止,若因此造成不良后果,追究乙方及直接责任人的责任。

5. 对乙方派来的务工人员,如有不听安排、指挥不动、等不合格人员,甲方有权对乙方提出更换要求,乙方应无理由尽快解雇并更换其他人员到岗。

6. 按合同规定向乙方支付物业管理服务费。

7. 甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

二、乙方责任、权利、义务

1. 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

2. 向甲方提供聘用人员名单,为甲方提供政治合格、身体健康、无违法史的员工进行工作;乙方对所有务工人员拥有聘用和解雇权利,对甲方提出的不满意员工,乙方应及时更换。

3. 对甲方单位的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能,如需要改变应经甲方同意后方可实施。

4. 乙方工作人员在工作中发生任何安全事故,均由乙方负责,甲方不承担任何责任。

5. 定期向甲方汇报工作情况,对甲方提出合理的整改意见有义务执行。

6. 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

7. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

8. 由于法院工作的特殊性，在非工作期间甲方需要乙方到岗配合工作时，乙方应无条件服从。

三、外包管理服务主要内容

1. 办公楼：附属楼、业务大厅、楼顶、一楼至六楼的卫生间、楼梯楼道、公共活动室、会议室、电梯间等公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作（大楼外墙、玻璃清洁维护另计）。

2. 灶房：负责干警的就餐、餐厅、灶房等区域的维修、卫生清洁等工作。

3. 管道维修：负责办公大楼、附属楼、地沟水管上、下水、卫生间等区域设备的维修维护、更换、疏通，确保正常使用。

4. 锅炉供暖：负责锅炉设备和仪器日常清洁、维护和定期保养，严格按照锅炉安全操作和值班制度，冬季采暖、燃气锅炉的司炉工作，按时开启和关闭设备。供暖系统的整体运行情况，发现漏水、供暖不足等问题及时排查解决；负责搞好潜水泵的更换与维修。

5. 电工：负责局机关的供电线路及供电设备的使用与维修，保证正常供电；发电设备的维修保养，保证良好供电，停电后随时启动应急电源；及时巡查事故隐患，及时检查办公场所、附属用房电路情况，发现问题及时解决。

6. 门卫：负责来客登记、收发报纸、邮寄物品、车辆秩序的管理工作，按照机关制度按时上下班。

7. 物业经理：负责录用人员的整体管理考核、培训等相关工作。

8. 保安：负责大厅进出人员的登记、检查防止携带危险品进入，安全等工作。

四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

(一) 安全管理工作

1. 成立有甲方参与的共管机制。
2. 门卫 24 小时值班，配合单位安保部门做好安防工作。切实
好外来人员的出入登记管理工作，保障本单位物品安全，车辆出入
序停放。

3. 结合工作实际情况与甲方联手制定各项管理规定，完善各项
理制度。

(二) 环境卫生工作

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、
果皮、痰迹、积水等。
2. 阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂
物；各井口盖完好，化粪池应定期查看，及时反映。
3. 垃圾桶由专人负责，垃圾量超过一半时应及时清倒，放垃圾
袋时应检查有无缺口，更换垃圾袋后应清洁垃圾桶内外壁，保持卫生
洁净、干燥。
4. 洗手间的地面、大小便器，每天必须彻底冲刷，除掉一切污渍
进行有效灭菌处理，及时保洁。保持洗手间空气无异味，清洁洗手
工具材料应专用，清洁完毕，清洁工具应清洗干净。
5. 院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及
果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

（三）公共场所维护工作

1. 各楼道地面清洁、门窗、墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在 98% 以上。

2. 要保证全院正常供水、供电工作。水、电设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在 98% 以上。

3. 水、电维修应 24 小时随叫随到。要制定应急处置方案，确保服务安全、到位。

4. 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴、漏现象。

五、验收标准

1. 甲方向乙方移交关于服务项目资料，对欠缺的资料登记在案，双方确认并在补齐后再次移交。

2. 接到甲方向乙方发来的关于承接查验的工作配合或邀请后，乙方应该在 10 日内成立接管验收小组。

3. 根据验收时间，乙方组织相关人员进行现场验收。

4. 将验收过程中发现的问题书面反馈给甲方，请其确认整改方案及完成时间、责任人、资料存档。

六、合同期限

本合同期限自 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日止。

七、违约责任

1. 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2. 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或工作人

员反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

八、付款方式

中标价格 479800.00 元/一年，分为两次付款，按每次 239900.00 元付给乙方，第一次付款：签订合同后；第二次付款：签订合同半年后付款。

九、其它

以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

1. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。
2. 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。
3. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。
4. 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面的形式送达，而另一方应以书面形式确认并送达到对方明确的地址。
5. 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由采购机构鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。
6. 本协议自双方签字盖章之日起生效。
7. 本合同一式伍份，采购人壹份，成交供应商、市采购中心各执一份；政府采购监管机构备案一份，成交供应商办理结算壹份。本协议

自双方签字盖章之日起生效。

8. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法人代表（签字）：

法人代表（签字）：

签约日期：

年 月 日

签约日期：

年 月 日